

Copropriété :
LE MERCIER
8 boulevard du martinet
65000 TARBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du mardi 14 février 2017

Le mardi 14 février 2017 à 14:30, les copropriétaires de la résidence LE MERCIER sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Agence Square Habitat
117 rue Maréchal Foch
65000 TARBES

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants indique que 6 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 4552 sur 10000.

Sont présents ou représentés:

M. ou Mme DUCOS Exupere (636), M. ou Mme ESPESO V/DOMINGO C (740), M. ou Mme FOUILLEUX Pierre (1463), M. ou Mme GARCIA Patick ET Bettina (339), Mme GAUTIER Jocelyne (634), M. MAUPOME Lucien (740)

Sont absents et non représentés:

M. ou Mme CAPDEVIELLE-FIDEL MARSAN Rémi ET Charlene (786), Mme DUAZO Marie (756), M. ou Mme DUBIE Andre ou Colette (635), M. HUE Benjamin (444), Mme LACROIX Jacqueline (740), M. LE GOUAILLE Claude (635), RESID LE MERCIER (32), Sté SICA (1420)

Ordre du jour :

Question n°1 :

Désignation du président de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°2 :

Désignation du ou des scrutateur(s) (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°3 :

Désignation du secrétaire de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°4 :

Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/09/16 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°5 :

Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2017 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°6 :

-Information sur l'obligation légale de constituer un fonds de réserve travaux

Question n°7 :

-Remboursement des fonds constitués pour avance travaux (Majorité art 25-1/charges communes générales)

Question n°8 :

- Rappel des fonds remboursés au titre des avances travaux pour transfert sur nouveau fonds de travaux (Majorité art.24/ Charges communes générales)

Question n°9 :

Création d'un fonds de travaux obligatoire (Charges communes Générales / Majorité de l'article 25)

Question n°10 :

Autorisation de convention entre le syndicat et le syndic (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°11 :

Rappel des nouvelles obligations d'assurance habitation pour les propriétaires non occupants

Question n°12 :

Point sur les travaux (pas de vote)

Question n°13 :

-Point sur les impayés (pas de vote)

ES AF FL

Résolutions :

Résolution n°1 : Désignation président

M. ou Mme FOUILLEUX Pierre est candidat au poste de président de séance

VOTENT POUR	4552 / 4552 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. ou Mme FOUILLEUX Pierre est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Désignation scrutateur

M. ou Mme ESPESO V/DOMINGO C est candidat au poste de scrutateur de séance

VOTENT POUR	4552 / 4552 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. ou Mme ESPESO V/DOMINGO C est élu scrutateur de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Désignation secrétaire

M. LABIT FREDERIC est candidat au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	4552 / 4552 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. LABIT FREDERIC est élu secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°4 : Approbation des comptes

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/15 au 30/09/16, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR	4552 / 4552 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°5 : Budget prévisionnel

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018 arrêté

OD . PF FL

à la somme de 25 980 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	%
- 01/10/2017	- 25 %
- 01/01/2018	- 25%
- 01/04/2018	- 25%
-01/07/2018	- 25 %

VOTENT POUR 4552 / 10000 tantièmes

M. ou Mme DUCOS Exupere (636), M. ou Mme FOUILLEUX Pierre (1463), M. MAUPOME Lucien (740),
Mme GAUTIER Jocelyne (634), M. ou Mme ESPESO V/DOMINGO C (740), M. ou Mme GARCIA Patick ET
Bettina (339)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution ne recueillant pas la majorité absolue, n'est pas adoptée.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4552 / 4552 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°6 : Info constitution fonds de réserve

A compter du 1er janvier 2017:

La loi ALUR a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de « prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel. »

Ce fonds de travaux est une obligation de la loi et ne doit pas faire l'objet d'un vote en assemblée générale sur le principe de son existence. Seuls son taux et les modalités des cotisations peuvent faire l'objet d'un vote. Le taux légal est de 5% du budget prévisionnel. L'assemblée générale peut décider de voter un taux plus élevé aux majorités des articles 25 et 25-1.

VOTENT POUR 4552 / 4552 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°7 : REMBOURSEMENT FONDS TRAVAUX

Le Syndicat des copropriétaires a constitué une avance travaux d'un montant de XXXXXX €.

Compte tenu des nouvelles obligations légales de constitution d'un nouveau fonds de travaux applicables au 1er janvier 2017 en fonction de la Loi ALUR et de l'impossibilité de coexistence de ces deux fonds, l'assemblée décide de rembourser cette somme de ... € en fonction des charges communes.

La date de ce remboursement est fixé au XXXXXX pour 100 %.

ONT VOTE POUR:

SE SONT ABSTENUS:

ONT VOTE CONTRE:

ed. PF AL

En conséquence, cette résolution :
- est adoptée à
- n'a pas recueilli la majorité exigée.

Résolution non votée

Résolution n°8 : RAPPEL FONDS REMBOURSES

Le syndicat des copropriétaires, informé de l'impossibilité de coexistence de l'ancien fonds de réserve travaux (avances travaux) avec le nouveaux fonds de travaux résultant de la loi ALUR et entrant en application à compter du 1er janvier 2017, a décidé (résolution N°.) de rembourser les sommes du fonds de réserve aux copropriétaires.
Afin de ne pas perdre le bénéfice et l'utilité de cet ancien fonds, le syndicat des copropriétaires décide de rappeler la totalité de ces sommes et de les transférer sur le nouveau fonds de travaux.

Le transfert de cette somme aura lieu le XXXXXXX et correspondra à 100% de l'ancien fonds de réserve.

ONT VOTE POUR:
SE SONT ABSTENUS :
ONT VOTE CONTRE:

En conséquence, cette résolution :
- est adoptée à
- n'a pas recueilli la majorité exigée.

Résolution non votée

Résolution n°9 : Fonds travaux obligatoire

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, introduisant l'obligation, à compter du 01 janvier 2017, pour toute copropriété à destination partielle ou totale d'habitation de créer un fonds de travaux ne pouvant être inférieur à 5% du budget prévisionnel décide que : .

Le montant de la cotisation pour l'année 2017 est donc fixé à 5% du budget prévisionnel.
Cette cotisation sera appelée avec les appels de fonds sur la base des tantièmes et déposée sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

VOTENT POUR	4552 / 10000 tantièmes
	M. ou Mme DUCOS Exupere (636), M. ou Mme FOUILLEUX Pierre (1463), M. MAUPOME Lucien (740), Mme GAUTIER Jocelyne (634), M. ou Mme ESPESO V/DOMINGO C (740), M. ou Mme GARCIA Patick ET Bettina (339)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution ne recueillant pas la majorité absolue, n'est pas adoptée.

VOTENT POUR	4552 / 10000 tantièmes
	M. ou Mme DUCOS Exupere (636), M. ou Mme FOUILLEUX Pierre (1463), M. MAUPOME Lucien (740), Mme GAUTIER Jocelyne (634), M. ou Mme ESPESO V/DOMINGO C (740), M. ou Mme GARCIA Patick ET Bettina (339)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

es . PF FL

Mise aux voix, cette résolution ne recueillant pas la majorité absolue, n'est pas adoptée.

VOTENT POUR 4552 / 10000 tantièmes
M. ou Mme DUCOS Exupere (636), M. ou Mme FOUILLEUX Pierre (1463), M. MAUPOME Lucien (740),
Mme GAUTIER Jocelyne (634), M. ou Mme ESPESO V/DOMINGO C (740), M. ou Mme GARCIA Patick ET
Bettina (339)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

VOTENT POUR 4552 / 10000 tantièmes
M. ou Mme DUCOS Exupere (636), M. ou Mme FOUILLEUX Pierre (1463), M. MAUPOME Lucien (740),
Mme GAUTIER Jocelyne (634), M. ou Mme ESPESO V/DOMINGO C (740), M. ou Mme GARCIA Patick ET
Bettina (339)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4552 / 4552 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°10 : Autorisation de convention

L'assemblée générale, conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, autorise le représentant du Syndic à traiter au nom et pour le compte de la copropriété avec l'entreprise SQUARE HABITAT, 117 rue du maréchal foch 65000 TARBES, dans laquelle il est salarié, pour l'exécution de petits travaux nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Les tarifs en vigueur au 01/01/2016 sont de 45€ HT de l'heure, un forfait de prise en charge du véhicule de 20€ HT et les matériaux.

Le gestionnaire ne mandatera l'employé SQUARE HABITAT qu'avec l'aval du Conseil Syndical.

VOTENT POUR 4552 / 4552 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°11 : Rappel assurance PNO

Loi ALUR, nouvelles obligations d'assurance habitation (Multirisque Copropriété et Propriétaire Non Occupant)

La loi ALUR a rendu obligatoire non seulement l'assurance multirisque « immeuble » en copropriété, mais aussi l'assurance au titre de leur responsabilité civile des propriétaires occupants et des copropriétaires bailleurs.

Selon l'article 9-1 nouveau de la Loi du 10 juillet 1965 créé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 : « Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. »

Le copropriétaire bailleur aura donc l'obligation de souscrire une assurance non occupant, plus couramment appelée « PNO ». Cette assurance a pour vocation de couvrir entre autres les dommages causés par les équipements et installations du

es. PF FL.

logement en l'absence de location responsable. Elle offre aux propriétaires bailleurs une couverture équivalente à l'assurance multirisque habitation. L'assurance propriétaire non occupant comble ainsi le vide entre l'assurance du locataire et celle de la copropriété. De plus, elle permet de couvrir la responsabilité du propriétaire non occupant en cas de vice de construction, trouble de jouissance ou défaut d'entretien. Elle garantit aussi sa responsabilité vis-à-vis des voisins et des tiers dans le cadre de l'assurance dite « recours des voisins et des tiers ».

Source : LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809 exte n° 1)

Résolution n°12 : Point sur les travaux

L'Assemblée Générale demande une vérification du toit. Il semblerait qu'un chapeau de cheminée soit manquant en toiture, côté pignon ouest.

Résolution n°13 : POINT SUR LES IMPAYES

Information sur procédure de relances amiables des copropriétaires débiteurs (sans vote)

Le Syndic, conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, possède une compétence exclusive en matière de recouvrement de charges et dispose donc d'un ensemble de moyens qu'il a le devoir de mettre en œuvre.

Il est précisé que conformément aux dispositions du 2ème alinéa de l'article 10 :

Sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

En conséquence le service contentieux procédera à une politique de relances amiables en fonction de l'échéancier suivant :

-Relance gratuite par courrier simple 30 jours après la date d'exigibilité de l'appel

-Mise en demeure par courrier recommandé 45 jours après la date d'exigibilité de l'appel, avec facturation de 30 € TTC au copropriétaire débiteur.

-Relance de niveau 3 par lettre simple 75 jours après la date d'exigibilité de l'appel, avec facturation de 18 € TTC au copropriétaire débiteur

Passé le délai de 90 jours après la date d'exigibilité de l'appel, il sera procédé à la mise en place d'un commandement de payer par voie d'huissier, avec facturation de 180 € au copropriétaire débiteur.

L'assemblée générale en prend acte.

VOTENT POUR	4552 / 4552 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour , la séance est levée à 16h00.

L'ASSESEUR



LE PRESIDENT



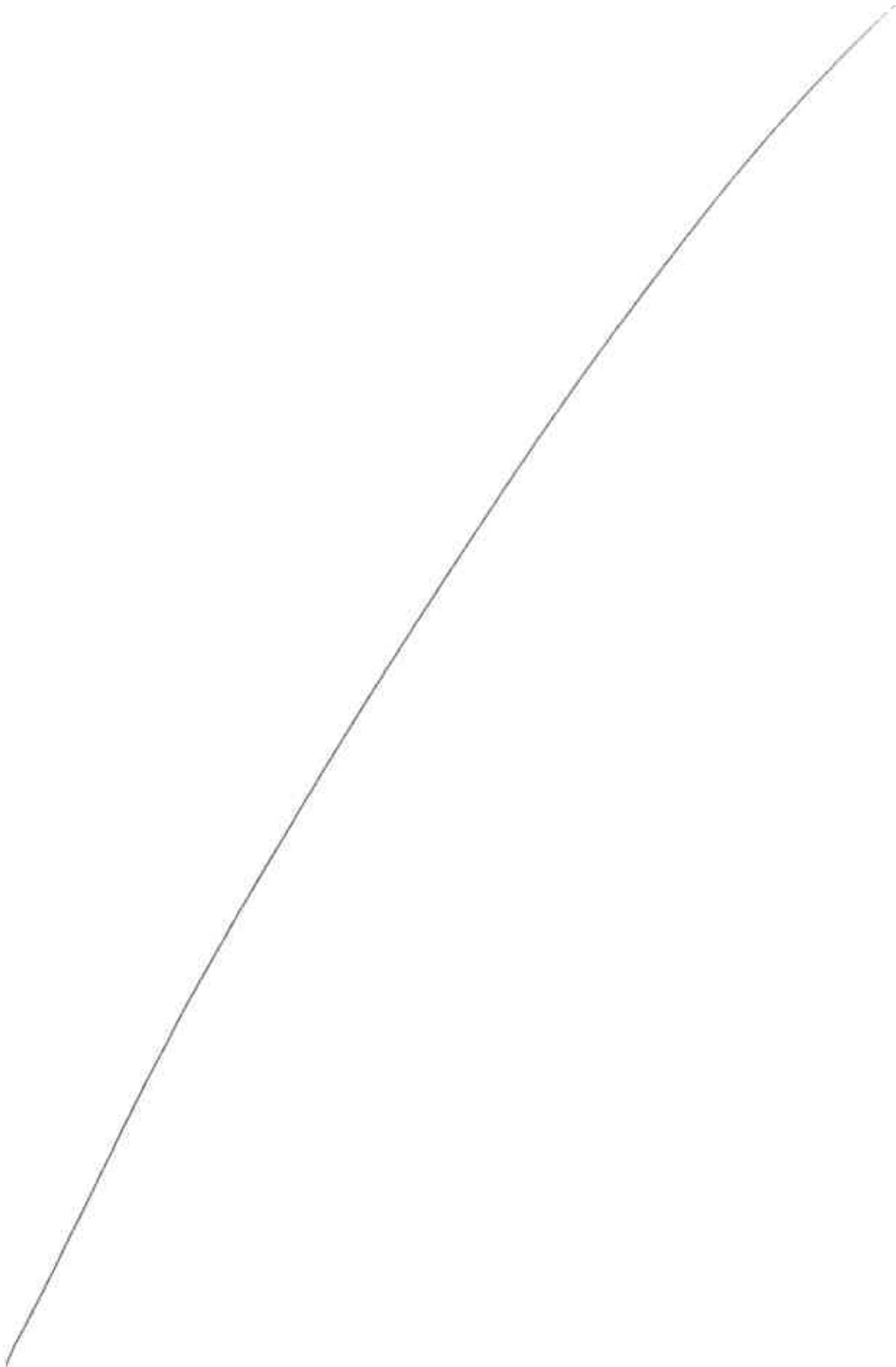
LE SECRETAIRE



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.

ED - PF FL.



PF CD. FL.